

# 関西の敏腕プロが語る

## 土地活用の選択肢

### 面する道路が土地評価を左右

今回からTUK会とNPO法人近畿定期借地権家権推進機構と共同で投稿いたします。第1回目はTUK会が担当いたします。

△はじめに▽

土地を取得する目的のほとんどは建物の建築です。そして、その土地にどのような建物が建てられるかという規制は道路で決まると言っても過言ではありません。つまり、いい土地というのは、いい道路に面した土地のことを言うのです。

普段は見落としがちな道路ですが、ちゃんと見ておかなければ、思わぬ損失を被ることがあります。そこで今回は、道路に着目することで相続税が下がった事例をご紹介します。

△なぜ道路が重要か？▽

建物は原則として、法律で認められた道路に面する土地にしか建築することができません。これは、建築基準法第42条と第43条に規定されています。

道路に面していない土地は「無道路地」と呼ばれ、一部の例外を除いて新築・建替え共に行なうことができません。無理

### 第1回 道路をちゃんと見ていますか？

は道路と認められていない道でも、路線価が付き、側溝が道路だったのと同じように、土地の評価は「道路」です。管轄する部署もその目的も異なるため、あとの意味仕方がないことだとは思いますが、路線価だけを見て土地を評価してしまつと、相続税評価額が大きく変わつてしまつてしまいます。

△事例▽

一筆の土地の半分に賃貸アパート、もう半分は借地人の家が建築されておりました。(図1参照) 路線価は、アパート側が10万円/㎡、貸地側が8万円/㎡となつていました。

### 不動産評価

△土地の相続税評価▽

税評価は、路線価を調べることからスタートします。路線価とは、言わば土地の㎡単価のことです。

土地の利用単位毎に、この路線価と地積を掛けると、相続税評価額のベースになります。このことから、日本ではいい道路に面しているの

がいい土地であるという考えを持っていることがわかります。

路線価図は、インターネットや市役所の固定資産税課などで閲覧できます。

ここで注意しなければならぬのは、建築基準法と相続税法上では、道路の取り扱いが異なるということです。つまり、建築基準法で

## 建築基準法と相続税法で異なる道路取り扱い

でも「納税者の自由選択」という取扱いです。つまり、割引を見落として相続税の申告をしたとしても、税務署員がそれを教えてくれることはありません。

しかし、申告納税方式を採っている相続税では、法が認めている割引を使うかどうかはあくまでも「納税者の自由選択」という取扱いです。つまり、割引を見落として相続税の申告をしたとしても、税務署員がそれを教えてくれることはありません。

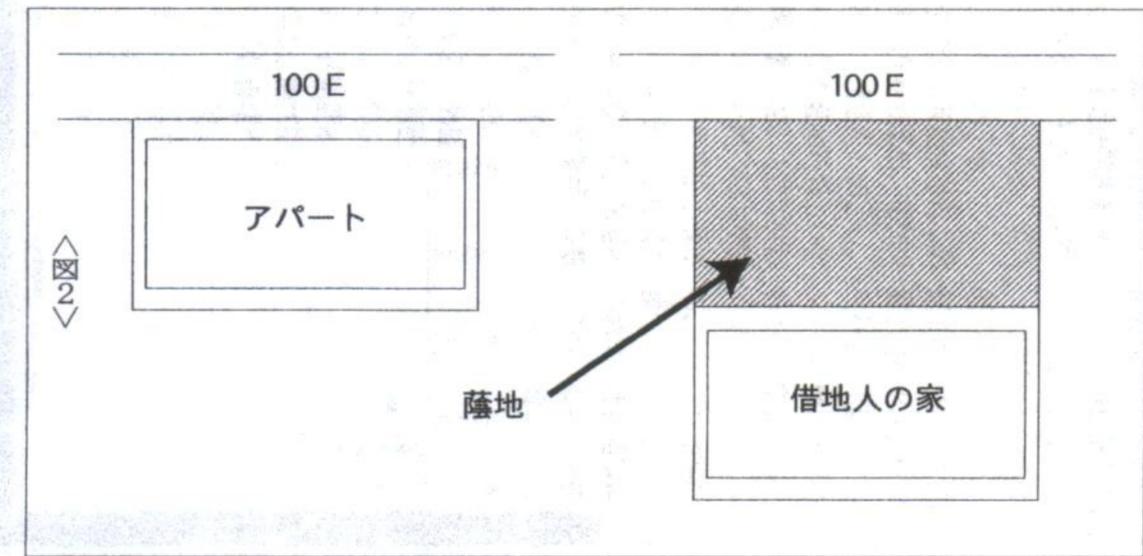
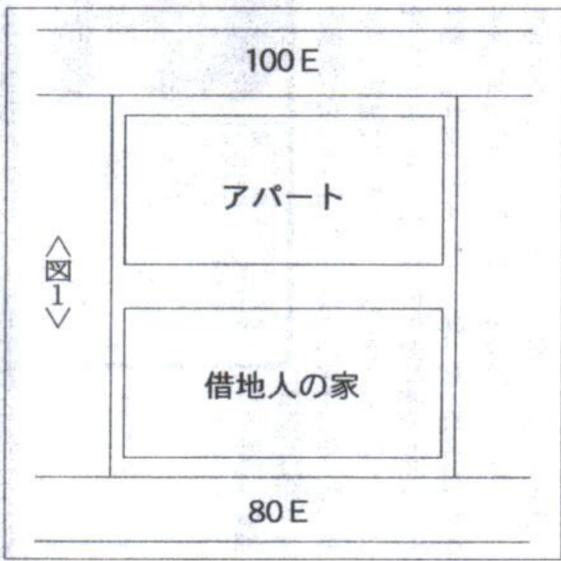
次世代にいい財産を残すためには、道路をはじめとする土地の調査が不可欠です。

相続発生時には、まず土地の専門家に調査を依頼なさることをおすすめします。

### 詳細な調査で相続評価6割減

無道路地である貸地部分、アパート側の道路を基準に奥行価格補正を適用し、さらに通路開設計算分の控除も受けられるため、当初の約4割まで評価を下げる事ができました。

当初、顧問税理士はアパートと借地とをそれぞれ6割引にしたわけですが、評価額が倍・半分になりました。



「TUK会」とは？  
TUK会は、土地の有効活用や相続問題についての悩みを解消するための良きアドバイザーとして、積極的に活動する土地家屋調査士の集まりです。土地資産所有者である皆様の立場に立って、皆様に心から喜んでいただくためのご提案ができるよう、土地資産の有効活用に関する研究会を開催し、自己研鑽に努めています。土地のことなら、TUK会会員にお気軽にご相談ください。  
TUK会ホームページ <http://www.tuk-kai.jp>



TUK会  
土地家屋調査士  
和田清人氏

執筆担当者